



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 114/2015

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Antonino Fazio

CUSTODE:

Avv. Franco Spezia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/01/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paolo Speroni**

CF:SPRPLA40A28G535Q

con studio in PIACENZA (PC) Via Chiapponi n.11

telefono: 0523322804

fax: 0523337730

email: ing-speroni@libero.it

PEC: paolo.speroni@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2015

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **terreno residenziale** a CADEO Località Fontana Fredda, della superficie commerciale di **46.728,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Terreni edificabili pianeggianti, attualmente incolti, ubicati a ridosso del centro abitato, tra la ferrovia e la Via Emilia.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo U, superficie 70, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a ., derivante da Frazionamento del 22/12/1998 in atti dal 22/12/1998 (n.3226.1/1998)
- foglio 30 particella 750 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 170, deduzione d41, reddito agrario 1,80 €,reddito dominicale 1,56 €, intestato a ., derivante da frazionamento del 03/05/2002 protocollo n. 54801 in atti dal 03/05/2002 (n. 1272.1/2002)
- foglio 30 particella 927 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 356, deduzione D41, reddito agrario 3,77 €,reddito dominicale 3,27 €, intestato a ., derivante da Frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.1/2012)
- foglio 30 particella 928 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1618, deduzione D41, reddito agrario 17,13 €,reddito dominicale 14,87 €, intestato a , derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857/2012)
- foglio 30 particella 929 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 348, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 3,20 € intestato a ., derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.1/2012)
- foglio 30 particella 947 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 510, deduzione a41, reddito agrario 5,93 €,reddito dominicale 5,45 €, intestato a ., derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.1/2012)
- foglio 30 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 1302, deduzione A41, reddito agrario 15,13 €,reddito dominicale 13,92 €, intestato a , derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.1/2012)
- foglio 30 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 810, deduzione D41, reddito agrario 8,58 €,reddito dominicale 7,45 €, intestato a erivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n.112857.2/2012)
- foglio 30 particella 980 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 11735, deduzione D41, reddito agrario 124,24 €,reddito dominicale 107,88 €, intestato a derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860/2012)
- foglio 30 particella 981 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 3344, deduzione D41, reddito agrario 35,40 €,reddito dominicale 30,74 €, intestato a ,



derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)

- foglio 30 particella 982 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 2339, deduzione D41, reddito agrario 24,76 €, reddito dominicale 21,50 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 983 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 7649, deduzione D41, reddito agrario 80,98 €, reddito dominicale 70,32 €, intestato a derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 984 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1100, deduzione D41, reddito agrario 11,65 €, reddito dominicale 10,11 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n.119860.1/2012)
- foglio 30 particella 985 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 520, deduzione D41, reddito agrario 5,51 €, reddito dominicale 4,78 €, intestato a ., derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 986 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1020, deduzione D41, reddito agrario 10,80 €, reddito dominicale 9,38 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 979 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 11640, deduzione D41, reddito agrario 123,24 €, reddito dominicale 107,01 €, intestato a derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n.119860.1/2012)
- foglio 30 particella 970 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1490, deduzione D41, reddito agrario 15,78 €, reddito dominicale 13,70 €, intestato a derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 971 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 22, deduzione D41, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 972 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 645, deduzione D41, reddito agrario 7,50 €, reddito dominicale 7,60 €, intestato a derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 973 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 40, deduzione D41, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: incolte, le seguenti sistemazioni agrarie: incolte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee e infestanti ,Il terreno

**B** terreno con destinazione da CDU a verde pubblico a CADEO Località Fontana Fredda, della superficie commerciale di **1.935,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreni incolti con destinazione urbanistica a verde pubblico e suscettibili di esproprio.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 712 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 249, deduzione



D41, reddito agrario 2,64 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a , derivante da frazionamento del 23/04/2001 protocollo n. 52858 in atti dal 23/04/2001 (n. 1026.1/2001)

- foglio 30 particella 729 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 561, deduzione D41, reddito agrario 5,94 €, reddito dominicale 5,16 €, intestato a , derivante da frazionamento del 27/12/2001 protocollo n. 167298 in atti dal 15/01/2002 (n. 3007.1/2001)
- foglio 30 particella 748 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 270, deduzione D41, reddito agrario 2,86 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a , derivante da frazionamento del 03/05/2002 protocollo n. 54801 in atti dal 03/05/2002 (n. 1272.1/2002)
- foglio 30 particella 880 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 460, deduzione A41, reddito agrario 5,35 €, reddito dominicale 4,92 €, intestato a derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 933 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 395, deduzione D41, reddito agrario 4,18 €, reddito dominicale 3,63 €, intestato a , derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.2/2012)

Presenta una forma pressochè trapezoidale, un'orografia mista pianeggiante e scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: incolte, le seguenti sistemazioni agrarie: incolte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee e infestanti ,arboree: spontanee e infestanti ,Il terreno

**C** terreno vincolato a standard a CADEO Località Fontana Fredda, della superficie commerciale di **10.025,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreni e aree urbane già convenzionate a cessione gratuita verso la Pubblica Amministrazione

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 160, deduzione A41, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 888 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 100, deduzione A41, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a , derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 885 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 60, deduzione A41, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n.31907.1/2009)
- foglio 30 particella 781 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 215, deduzione A41, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 2,30 €, intestato a derivante da frazionamento del 15/06/2004 protocollo n. PC0041193 in atti dal 15/06/2004 (n. 41193.1/2004)
- foglio 30 particella 892 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 1240, deduzione A41, reddito agrario 14,41 €, reddito dominicale 13,26 €, intestato a , derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 893 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 250, deduzione A41, reddito agrario 2,91 €, reddito dominicale 2,67 €, intestato a , derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. pc0031907 in atti dal 26/02/2009 (n.31907.1/2009)
- foglio 30 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 4218, deduzione A41, reddito agrario 49,01 €, reddito dominicale 45,09 €, intestato a derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC 0031907 in atti dal 26/02/2009 (n.



31907.1/2009)

- foglio 30 particella 895 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 41, deduzione A41, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a l., derivante da Frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo irriguo 1, superficie 2, deduzione 0,02, reddito dominicale 0,02 €, intestato a , derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 2167, reddito agrario 25,18 €, reddito dominicale 25,74 €, intestato a , derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 897 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 300, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 3,56 €, intestato a , derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 922 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 1272, deduzione A41, reddito agrario 14,78 €, reddito dominicale 13,60 €, intestato a derivante da frazionamento del 30/09/2011 protocollo n. PC 0192935 in atti dal 30/09/2011 presentato il 30/09/2011 (n. 192935.1/2011)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58.688,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.641.285,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 1.641.285,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/01/2017</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

A seguito di convenzioni edilizie precedentemente stipulate con l'Amministrazione Comunale alcuni mappali risultano occupati da opere di urbanizzazione quali infrastrutture ad uso pubblico e sono destinati alla definitiva cessione gratuita verso la Pubblica Amministrazione; in particolare i mappali n. 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898 sono occupati da infrastrutture per la viabilità; i mappali n. 922, 885, 886, 888 sono occupati in parte da verde pubblico e in parte da una barriera antirumore per la protezione dalla linea ferroviaria; il mappale n.781 è occupato da parcheggi pubblici.

Il mappale n. 712 è in parte occupato dalla strada Provinciale n. 30; dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadeo è oggetto di una procedura di esproprio da parte della Provincia di Piacenza.

All'interno del mappale 948 risulta ubicata una cabina di servizio alla rete elettrica.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



L'elenco delle formalità fa riferimento alla certificazione notarile del 07/07/2015 del Dott. Enrico Siracusano (Messina), allegata agli atti della procedura esecutiva.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

trascrizione, stipulata il 23/05/2002 a firma di Notaio Ugolotti Paola , trascritta il 31/05/2002 a Piacenza ai nn. 6767/4805, a favore di Comune di Cadeo, contro Immobiliare Rio delle Fontane, derivante da atto di convenzione urbanistica.

La formalità è riferita solamente a mappali 781, 885,886,888, 922.

Mappali che, a seguito di convenzione urbanistica, vengono destinati a cessione gratuita per pubblico utilizzo

Trascrizione, stipulata il 28/07/2004 a firma di Notaio Rocca Giuseppe , trascritta il 29/07/2004 a Piacenza ai nn. 11950/8364, a favore di Comune di Cadeo, contro ante da atto di convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a mappali 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898.

(Oltre ad atto unilaterale del 08/06/2006 con trascrizione n. 10306/6696 del 27/02/2006 per fissazione prezzi di vendita alloggi di edilizia convenzionata). Mappali che, a seguito di convenzione edilizia, vengono destinati a cessione gratuita per pubblico utilizzo.

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2002 a firma di Notaio Rocca Giuseppe , registrata il 29/11/2002 a Piacenza ai nn. 15235/2838, a favore di Banca di Piacenza società cooperativa per azioni a responsabilità limitata sede Piacenza, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 772.500,00.

Importo capitale: 515.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 30, part. 953 (ex 447), 892 (ex 16), 893 (ex 16), 894 (ex 17), 895 (ex 17), 896 (ex 18-171), 897 (ex 18-171), 898 (ex 18-171), oltre ad altro.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/11/2004 a firma di Notaio Rocca Giuseppe , registrata il 18/11/2004 a Piacenza ai nn. 17123/3709, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a. sede Parma, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 975.000,00.

Importo capitale: 650.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 30, part. 696, 712, 729, 748, 750, 781, 880 (ex 788), 885 (ex 788), 886 (ex 788), 888 (ex 788), 922 (ex 788), 927 (ex 803), 928 (ex 803), 929 (ex 803), 933 (ex 803), 947 (ex 702), 948 (ex 702), 970 (ex 803), 971 (ex 803), 972 (ex 709), 973 (ex 709), 979 (ex 803), 980 (ex 803), 981 (ex 803), 982 (ex 803), 983 (ex 803), 984 (ex 803), 985 (ex 803), 986 (ex 803), oltre ad altro.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 24/10/2005 a firma di Notaio Rocca Giuseppe , registrata il 28/10/2005 a Piacenza ai nn. 17536/4231, a favore di Banca di Piacenza società cooperativa per azioni, sede Piacenza, contro derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.800.000,00.

Importo capitale: 1.200.000,00.



Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 30, part. 894 (ex 813), 895 (ex 813), oltre ad altro.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 10/08/2007 a firma di Notaio Annunziata Grazia , registrata il 13/08/2007 a Piacenza ai nn. 14281/3033, a favore di Banca di Piacenza società cooperativa per azioni, sede Piacenza, contro , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 30, part. 896 (ex 858), 897 (ex 858), 898 (ex 858).

ipoteca **legale**, registrata il 25/06/2013 a Piacenza ai nn. 6902/948, a favore di Equitalia Centro s.p.a., sede Firenze, contro

Importo ipoteca: 346.746,92.

Importo capitale: 173.373,46.

La formalità è riferita solamente a Foglio 30, part. 970, 971, 973, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, oltre ad altro.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/08/2007 a firma di Notaio Annunziata Grazia , registrata il 04/09/2007 a Piacenza ai nn. 14964/3088, a favore di Banca di Piacenza società cooperativa per azioni, sede Piacenza, contro .

Importo ipoteca: 795.000,00.

Importo capitale: 530.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 30 particella 823 (oggi 870).

Si riporta detta ipoteca in quanto citata nella relazione notarile del dott. Enrico Siracusano (Messina) del 07/07/2015, allegata agli atti dell'Esecuzione Immobiliare. Non si ritiene ad oggi tale ipoteca pertinente sugli immobili oggetto di pignoramento.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 11/04/2014 a firma di Tribunale di Piacenza , trascritta il 27/05/2014 a Piacenza ai nn. 5010/3672, a favore di Massa dei creditori l., .. derivante da sentenza dichiarativa di fallimento.

La formalità è riferita solamente a Foglio 30, mappali 696, 712, 729, 748, 750, 781, 930, 880, 885, 886, 888, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 922, 927, 928, 929, 933, 947, 948, 953, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986..

Curatore fallimentare Avv. Franco Spezia con sede a Piacenza, via San Donnino n. 14.

pignoramento, stipulata il 20/05/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Piacenza , trascritta il 29/05/2015 a Piacenza ai nn. 6182/4884, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a., sede Parma, contro , derivante da verbale di pignoramento

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La realizzazione di interventi edilizi è subordinata ad accertamento preventivo sul terreno per la salvaguardia del patrimonio archeologico eventualmente presente.

L'acquisto dei terreni al punto A, in quanto fabbricabili e ceduti da soggetto passivo IVA, è soggetto



ad IVA ad aliquota ordinaria.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei titoli di proprietà fa riferimento alla certificazione notarile del 07/07/2015 del Dott. Enrico Siracusano (Messina), allegata agli atti della procedura esecutiva.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2002), con atto stipulato il 17/10/2002 a firma di Notaio Rocca Giuseppe, trascritto il 05/11/2002 a Piacenza ai nn. 13840/9919, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a foglio 30, part13,16,17,18,110,111,113,171,447,449,108,169,170,108 sub.1,2,3. (particelle che a seguito di variazioni catastali daranno origine a parte degli immobili in oggetto).

Acquisto da

e complessivamente per l'intero. Ai signori suddetti la quota di pertinenza degli immobili era così pervenuta: da successione per legge da , deceduto il 06/12/1986, denuncia trascritta il 09/06/1988 n. 5054/3963 (atto d'accettazione eredità non trascritto); da successione per legge da , deceduto il 12/01/1991, denuncia trascritta il 21/06/1993 n. 5775/4315 e integrazione trascritta il 27/02/2004 n. 3117/2313 (atto d'accettazione eredità non trascritto); da successione per legge da , deceduta il 27/01/1991, denuncia trascritta il 14/09/1993 n. 8223/6280 e integrazione trascritta il 13/05/1998 n. 4360/3306 (atto accettazione eredità non trascritto); da successione per legge da deceduto il 04/07/1991, denuncia trascritta il 28/10/1993 n. 9908/7408, (atto accettazione eredità non trascritto); da successione per legge da , deceduta il 18/01/1993, denuncia trascritta il 19/08/1994 n. 8439/6383 (atto accettazione tacita eredità trascritto il 15/03/2010 n. 3934/2737); da successione per legge da , deceduto il 27/01/1993, denuncia trascritta il 28/04/1995 n. 4576/3604 (atto accettazione eredità non trascritto); da successione per legge da , deceduta il 17/05/1995, denuncia trascritta il 28/02/1997 n. 2808/2321 (atto d'accettazione tacita eredità trascritto il 15/03/2010 n. 3933/2736); da successione per legge da , deceduto il 22/05/1994, denuncia trascritta il 27/02/2004 n. 3136/2332 (atto accettazione eredità non trascritto), a la quota era pervenuta da successione da come sopra indicata e da successione per legge da , deceduto il 09/04/1988, denuncia trascritta il 29/08/2000 n. 9671/7172 (atto accettazione eredità non trascritto), a la quota era pervenuta da successione da sopra indicata e da successione per legge da , deceduta il 17/05/1999, denuncia trascritta il 27/02/2004 n. 3118/2314 (atto d'accettazione eredità non trascritto), a la quota era pervenuta da successione da come sopra indicata e da successione per legge da, deceduta il 01/12/1999, denuncia trascritta il 31/10/2000 n. 12082/8990 e integrazione trascritta il 14/04/2003 n. 5491/3880 (atto accettazione eredità non trascritto), a Maria la quota era pervenuta da successione da come sopra indicata; da successione per legge da , deceduto il 05/05/2000, denuncia trascritta il 11/12/2001 n. 14857/11133 (il coniuge rinuncia all'eredità, atto di accettazione eredità da parte degli eredi non trascritto), a la quota era pervenuta da successione per legge da





Gemma, deceduta il 18/01/1993, denuncia trascritta il 19/08/1994 n. 8439/6383 (atto d'accettazione tacita eredità trascritto il 15/03/2010 n. 3934/2737); da successione per legge da deceduta il 05/09/2000, denuncia trascritta il 17/01/2003 n. 813/662 (atto d'accettazione eredità non trascritto), a la quota era pervenuta da successione da ome sopra indicata.

. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/2003), con atto stipulato il 11/09/2003 a firma di Notaio Rocca Giuseppe, trascritto il 03/10/2003 a Piacenza ai nn. 13504/9285, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a foglio 30, particella 751 (particella che a seguito di variazioni catastali darà origine a parte degli immobili in oggetto).

Acquisto in parte da , ai signori la quota era

pervenuta da successione per legge da , deceduta il 22/10/1974, denuncia trascritta il 01/08/1975 n. 4990/4220 e integrazione del 04/10/1977 n. 6873/5755 (atto accettazione eredità non trascritto), e da atto di divisione di comproprietà con , trascritto il 15/09/1980; in parte da (2/12),

(2/12), (2/12), ai signori la quota era pervenuta da successione per legge da , deceduta il 17/05/1995, denuncia trascritta il 28/02/1997 n. 2808/2321 (atto d'accettazione tacita d'eredità trascritto il 15/03/2010 n. 3933/2736)

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2004), con atto stipulato il 16/11/2004 a firma di Notaio Rocca Giuseppe, trascritto il 18/11/2004 a Piacenza ai nn. 17122/11394, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a foglio 30, particelle 696, 702, 705, 709, 712, 727, 729, 748, 750, 781, 788, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803 (particelle che, alcune, a seguito di variazioni catastali daranno origine a parte degli immobili in oggetto).

Acquisto da .

. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2006), con atto stipulato il 16/02/2006 a firma di Notaio Ugolotti Paola, trascritto il 27/02/2006 a Piacenza ai nn. 3448/2196, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 30, particelle 791, 792 (particelle che a seguito di variazioni catastali daranno origine a parte degli immobili in oggetto)..

Acquisto da i immobili relativi agli atti

n. 17122/11394 (trascritto il 18/11/2004) e n. 3448/2196 (trascritto il 27/02/2006) erano pervenuti: per atto di vendita del 21/01/1999 trascritto il 04/02/1999 n. 1350/1019 da (quota di 6/36), (6/36), (6/36), (3/36),

(3/36), (3/36), (2/36), (2/36),

(2/36); ai sig. la quota era pervenuta da successione per legge da

, deceduta il 18/01/1993, denuncia trascritta il 19/08/1994 n. 8439/6383 (atto

d'accettazione tacita di eredità trascritto il 15/03/2010 n. 3934/2737); ai sig. la quota era

pervenuta da successione per legge da , deceduta il 17/05/1995, denuncia trascritta il

28/02/1997 n. 2808/2321 (atto d'accettazione tacita d'eredità trascritto il 15/03/2010 n. 3933/2736) per atto di vendita del 21/01/1999, trascritto il 04/02/1999 n. 1351/1020 da (quota di 3/12),

(3/12 (2/12), (2/12), (2/12); ai sig.

la quota era pervenuta da successione per legge da , deceduta il 22/10/1974,

denuncia trescritta il 01/08/1975 n. 4990/4220 e integrazione del 04/10/1977 n. 6873/5755 (atto d'accettazione eredità non trascritto) e da atto di divisione comproprietà da ,

, , trascritto il 15/09/1980 n. 843/6992; ai sig. ti

la quota era pervenuta per successione per legge da deceduta il 17/05/1995,

denuncia trascritta il 28/02/1997 n. 2808/2321 (atto d'accettazione tacita eredità trascritto il 15/03/2010 n. 3933/2736).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC l'immobile ricade in zona Ambito a prevalente destinazione residenziale

POC l'immobile ricade in zona Comparto di attuazione con specifica normativa - Comparto 1TR

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CADEO LOCALITÀ FONTANA FREDDA

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a CADEO Località Fontana Fredda, della superficie commerciale di **46.728,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Terreni edificabili pianeggianti, attualmente incolti, ubicati a ridosso del centro abitato, tra la ferrovia e la Via Emilia.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 696 (catasto terreni), qualita/classe Incolto produttivo U, superficie 70, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a , derivante da Frazionamento del 22/12/1998 in atti dal 22/12/1998 (n.3226.1/1998)
- foglio 30 particella 750 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 170, deduzione d41, reddito agrario 1,80 €, reddito dominicale 1,56 €, intestato a derivante da frazionamento del 03/05/2002 protocollo n. 54801 in atti dal 03/05/2002 (n. 1272.1/2002)
- foglio 30 particella 927 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 356, deduzione D41, reddito agrario 3,77 €, reddito dominicale 3,27 €, intestato a .., derivante da Frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.1/2012)
- foglio 30 particella 928 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1618, deduzione D41, reddito agrario 17,13 €, reddito dominicale 14,87 €, intestato a derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857/2012)
- foglio 30 particella 929 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 348, reddito



agrario 3,68 €, reddito dominicale 3,20 €, intestato a , derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.1/2012)

- foglio 30 particella 947 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 510, deduzione A41, reddito agrario 5,93 €, reddito dominicale 5,45 €, intestato a , derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.1/2012)
- foglio 30 particella 948 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 1302, deduzione A41, reddito agrario 15,13 €, reddito dominicale 13,92 €, intestato a , derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.1/2012)
- foglio 30 particella 953 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 810, deduzione D41, reddito agrario 8,58 €, reddito dominicale 7,45 €, intestato a , derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n.112857.2/2012)
- foglio 30 particella 980 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 11735, deduzione D41, reddito agrario 124,24 €, reddito dominicale 107,88 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860/2012)
- foglio 30 particella 981 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 3344, deduzione D41, reddito agrario 35,40 €, reddito dominicale 30,74 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 982 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 2339, deduzione D41, reddito agrario 24,76 €, reddito dominicale 21,50 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 983 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 7649, deduzione D41, reddito agrario 80,98 €, reddito dominicale 70,32 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 984 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1100, deduzione D41, reddito agrario 11,65 €, reddito dominicale 10,11 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n.119860.1/2012)
- foglio 30 particella 985 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 520, deduzione D41, reddito agrario 5,51 €, reddito dominicale 4,78 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 986 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1020, deduzione D41, reddito agrario 10,80 €, reddito dominicale 9,38 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 979 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 11640, deduzione D41, reddito agrario 123,24 €, reddito dominicale 107,01 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n.119860.1/2012)
- foglio 30 particella 970 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 1490, deduzione D41, reddito agrario 15,78 €, reddito dominicale 13,70 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)



- foglio 30 particella 971 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 22, deduzione D41, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a , derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 972 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 645, deduzione D41, reddito agrario 7,50 €, reddito dominicale 7,60 €, intestato a derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)
- foglio 30 particella 973 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 40, deduzione D41, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a derivante da frazionamento del 19/09/2012 protocollo n. PC0119860 in atti dal 19/09/2012 presentato il 19/09/2012 (n. 119860.1/2012)

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: incolte, le seguenti sistemazioni agrarie: incolte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee e infestanti ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fiorenzuola). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	al di sotto della media	
autobus distante 500 m	nella media	
autostrada distante 6 km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni edificabili incolti da urbanizzare, posti in località Fontana Fredda, nel Comune di Cadeo (PC). Detti terreni confinano a Nord-Est con la strada di collegamento Roveleto - Fontana Fredda; Est con l'abitato di Fontana Fredda; a Sud-Ovest con la Strada Statale Via Emilia; a Ovest con un'area verde coltivata. La superficie dei terreni è pressochè pianeggiante e sono presenti piante infestanti. Il confine Nord dista alcune decine di metri dalla ferrovia Milano-Bologna, protetta da una barriera fonoassorbente in terra. Sempre a Nord è posta una pista ciclabile parallela alla ferrovia. Le costruzioni limitrofe sono in parte residenziali e in parte artigianali/commerciali. Tali immobili fanno parte di un più ampio insieme di terreni per i quali è stato approvato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata a destinazione residenziale e commerciale con delibera n. 05 del 02/08/2010 e che recepisce il Piano Operativo Comunale (POC) 2007-2012. Poichè dall'atto di pignoramento sono esclusi alcuni mappali che concorrono alla completezza del piano deliberato, per poter avviare l'edificazione delle sole aree oggetto di esecuzione immobiliare, è necessaria una revisione degli accordi con l'Amministrazione Comunale. A titolo di indicazione generale sulle potenzialità edificatorie delle aree, si riportano alcune informazioni sul PUA il quale prevede un comparto che, nella sua interezza, possiede una superficie territoriale di 67.880 mq con una potenzialità edificatoria residenziale (limitata al 75% del volume massimo costruibile) di 36.275 mc e una commerciale di 3.000



mq. In seguito il POC 2013-2018 ha esteso la capacità edificatoria della porzione residenziale dal 75% al 100%.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale terreni	46.728,00	x	100 %	=	46.728,00
<b>Totale:</b>	<b>46.728,00</b>				<b>46.728,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei terreni si è tenuto conto:

dell'ubicazione in zona di grande visibilità e passaggio, appetibile per l'edificabilità commerciale;

della presenza della ferrovia, che penalizza la porzione di terreno più a Nord;

della presenza di una strada interna, con pista ciclabile, che collega la zona al centro abitato di Roveleto di Cadeo;

della difficile situazione relativa al mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46.728,00 x 35,00 = **1.635.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.635.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.635.480,00**

BENI IN CADEO LOCALITÀ FONTANA FREDDA

**TERRENO CON DESTINAZIONE DA CDU A VERDE PUBBLICO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno con destinazione da CDU a verde pubblico** a CADEO Località Fontana Fredda, della superficie commerciale di **1.935,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( Terreni incolti con destinazione urbanistica a verde pubblico e suscettibili di esproprio.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 712 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 249, deduzione D41, reddito agrario 2,64 €, reddito dominicale 2,29 €, intestato a derivante da frazionamento del 23/04/2001 protocollo n. 52858 in atti dal 23/04/2001 (n. 1026.1/2001)



- foglio 30 particella 729 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 561, deduzione D41, reddito agrario 5,94 €, reddito dominicale 5,16 €, intestato a derivante da frazionamento del 27/12/2001 protocollo n. 167298 in atti dal 15/01/2002 (n. 3007.1/2001)
- foglio 30 particella 748 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 270, deduzione D41, reddito agrario 2,86 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a , derivante da frazionamento del 03/05/2002 protocollo n. 54801 in atti dal 03/05/2002 (n. 1272.1/2002)
- foglio 30 particella 880 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 460, deduzione A41, reddito agrario 5,35 €, reddito dominicale 4,92 €, intestato a ., derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 933 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 395, deduzione D41, reddito agrario 4,18 €, reddito dominicale 3,63 €, intestato a ., derivante da frazionamento del 07/09/2012 protocollo n. PC0112857 in atti dal 07/09/2012 presentato il 06/09/2012 (n. 112857.2/2012)

Presenta una forma pressochè trapezoidale, un'orografia mista pianeggiante e scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: incolte, le seguenti sistemazioni agrarie: incolte, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: spontanee e infestanti ,arboree: spontanee e infestanti ,Il terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fiorenzuola). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	al di sotto della media	
autobus distante 500 m	nella media	
autostrada distante 6 km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni incolti, posti in località Fontana Fredda, nel Comune di Cadeo (PC), in prossimità dell'intersezione tra la ferrovia Milano-Bologna e la strada Provinciale 30. Confinano a Nord e a Ovest con la strada di collegamento Roveleto-Fontana Fredda; a Est con la strada Provinciale 30, a Sud con i terreni edificabili di proprietà della stessa Per previsione urbanistica sono destinati ad attrezzature per il verde pubblico e quindi suscettibili di esproprio. Il mappale 712, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadeo, risulta, da parte della Provincia di Piacenza, oggetto di esproprio in merito alla realizzazione della strada Provinciale 30 che già lo occupa. I mappali 729, 748 e 880 risultano parzialmente occupati dalla strada di collegamento Roveleto-Fontana Fredda.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale terreni	1.935,00	x	100 %	=	1.935,00
<b>Totale:</b>	<b>1.935,00</b>				<b>1.935,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dei terreni si è tenuto conto:

della oggettiva impraticabilità di un utilizzo agricolo dei terreni, in attesa della eventuale definitiva trasformazione a verde pubblico, a causa della limitata estensione, della forma parzialmente scoscesa data dall'argine del sottopassaggio tra la Provinciale 30 e la ferrovia, e della posizione ormai inglobata nel tessuto urbano;

della difficile situazione relativa al mercato immobiliare.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.935,00 x 3,00 = **5.805,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.805,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.805,00**

BENI IN CADEO LOCALITÀ FONTANA FREDDA

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO C

**terreno vincolato a standard** a CADEO Località Fontana Fredda, della superficie commerciale di **10.025,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Terreni e aree urbane già convenzionate a cessione gratuita verso la Pubblica Amministrazione

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 886 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 160, deduzione A41, reddito agrario 1,86 €, reddito dominicale 1,71 €, intestato a , derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 888 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 100, deduzione A41, reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a , derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 885 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 60, deduzione A41, reddito agrario 0,70 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a , derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n.31907.1/2009)



- foglio 30 particella 781 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 215, deduzione A41, reddito agrario 2,50 €, reddito dominicale 2,30 €, intestato a derivante da frazionamento del 15/06/2004 protocollo n. PC0041193 in atti dal 15/06/2004 (n. 41193.1/2004)
- foglio 30 particella 892 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 1240, deduzione A41, reddito agrario 14,41 €, reddito dominicale 13,26 €, intestato a derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 893 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 250, deduzione A41, reddito agrario 2,91 €, reddito dominicale 2,67 €, intestato a derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. pc0031907 in atti dal 26/02/2009 (n.31907.1/2009)
- foglio 30 particella 894 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 4218, deduzione A41, reddito agrario 49,01 €, reddito dominicale 45,09 €, intestato a derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC 0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 895 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 41, deduzione A41, reddito agrario 0,48 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 896 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo irriguo 1, superficie 2, deduzione 0,02, reddito dominicale 0,02 €, intestato a ., derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 898 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 2167, reddito agrario 25,18 €, reddito dominicale 25,74 €, intestato a derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 897 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 300, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 3,56 €, intestato a ., derivante da frazionamento del 26/02/2009 protocollo n. PC0031907 in atti dal 26/02/2009 (n. 31907.1/2009)
- foglio 30 particella 922 (catasto terreni), qualita/classe seminativo irriguo 1, superficie 1272, deduzione A41, reddito agrario 14,78 €, reddito dominicale 13,60 €, intestato a , derivante da frazionamento del 30/09/2011 protocollo n. PC 0192935 in atti dal 30/09/2011 presentato il 30/09/2011 (n. 192935.1/2011)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fiorenzuola). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	al di sotto della media	
autobus distante 500 m	nella media	
autostrada distante 6 km	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni e aree urbane, posti in località Fontana Fredda, nel Comune di Cadeo (PC) nella porzione di territorio compresa tra la Via Emilia e la ferrovia Milano-Bologna. Si tratta di aree che, a seguito di convenzioni precedentemente stipulate con l'Amministrazione Comunale, sono avviate alla cessione gratuita per pubblico utilizzo e già occupate da infrastrutture. In particolare: per la convenzione





urbanistica del 23/05/2002, trascritta a Piacenza il 31/05/2002 ai n. 6767/4805, il mappale 781 è destinato a parcheggio pubblico, i mappali 885,886,888 e 922 (sebbene da CDU il 922 risulti "ambito residenziale in corso di attuazione") sono destinati in parte a verde pubblico e in parte a barriera antirumore a protezione della ferrovia; per la convenzione urbanistica del 28/07/2004, trascritta a Piacenza il 29/07/2004 ai n. 11950/8364, i mappali n. 892,893,894,895,896,897,898 sono destinati a infrastrutture per la viabilità pubblica quali strade, parcheggi e marciapiedi.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale terreni	10.025,00	x	100 %	=	10.025,00
<b>Totale:</b>	<b>10.025,00</b>				<b>10.025,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Essendo terreni già vincolati a cessione gratuita il valore commerciale attuale è nullo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.025,00 x 0,00 = **0,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Cadeo, agenzie: Provincia di Piacenza, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Provincia di Piacenza, ed inoltre: Tecnici esperti operanti nella zona

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;



- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	46.728,00	0,00	1.635.480,00	1.635.480,00
B	terreno con destinazione da CDU a verde pubblico	1.935,00	0,00	5.805,00	5.805,00
C	terreno vincolato a standard	10.025,00	0,00	0,00	0,00
				<b>1.641.285,00 €</b>	<b>1.641.285,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.641.285,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.641.285,00**

data 09/01/2017

il tecnico incaricato  
Paolo Speroni

